QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 3

Rikors Numru 432/2021 NC

Joseph Pulo

vs.

Awtorita' tad-Djar;
Avukat tal-Istat;
Doris Bugeja

Illum 25 ta' Ottubru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrent Joseph Pulo (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2021 li jgħid hekk:

> *"i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 45 ġa 26 Triq il-Kulleġġ, ir-Rabat, Malta, li huwa wiret flimkien ma' ħutu mingħand il-mejta ommu Giuseppa Pulo li mietet fit-23 ta'*

Marzu 1991 u liema proprjeta' ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, denunzja numru 1605/1991 u ġie mogħti b'donazzjoni lilu u lil ħutu b'kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Farrugia hawn anness u mmarkat bħala dokument A.

ii. Illi b'kuntratt ta' diviżjoni flimkien mal-att ta' donazzjoni tat-23 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-nutar Dottor Sandra Farrugia hawn fuq riferit, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti.

iii. Illi peress li għaddew aktar minn 20 sena mill-mewt ta' Giuseppa Pulo, mhux meħtieġ li tinġieb kopja tad-denunzja tagħha rigwardanti l-proprjeta' in kwistjoni li ġie debitament notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

iv. Illi l-fond in kwistjoni gie rekwiżizzjonat fil-25 ta' Jannar 1983 b'requisition order 22576/83 hawn annessa u mmarkata bħala dokument B.

v. Illi b'ittra tas-26 ta' Settembru 1986 l-Awtorita' tad-Djar allokat il-fond lill-intimata Doris Bugeja skond dokument Ċ.

vi. Illi l-fond kien ġie oriġinarjament mogħti b'konċessjoni emfitewtika temporanja għal 18 il-sena b'kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela minn missier ir-rikorrenti Paul Pulo lil Carmelo Bugeja li sussegwentement assenjha lill-imsemmija intimata Doris Bugeja għaż-żmien li kien għad fadal l-istess fond b'kuntratt tat-2 ta' Diċembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bħala dokument D.

vii. Illi peress illi l-fond kien rekwiżizzjonat ai termini tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimata Bugeja kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kellha d-dritt tibqa' tgħix fil-fond b'kera doppja.

viii. Illi għalhekk fil-25 ta' Ġunju 1989 hija bdiet tħallas kera ta' Lm150 fis-sena u baqgħet tħallas din il-kera sal-24 ta' Ġunju 2004 meta l-kera żdiedet għal Lm224.93ċ u reġgħet żdiedet fil-

25 ta' Ġunju 2013 għal Euro 566 fis-sena u baqgħet hekk sallum minkejja illi ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera kellha tiżdied kull tlett snin.

ix. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Bugeja qed tħallas għall-fond de quo jammonta għal €566 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Liġi, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

x. Illi r-rikorrenti ġew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbusiv iktar u iktar meta l-fond kien mogħti b'ċens annwu u temporanju b'kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u eżiġiet li toħroġ din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwiżizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jirċievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.

xi. Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment waħda minima ħafna u żgur ma kenitx tirrifletti l-valur fis-suq tal-fond.

xii. Illi l-intimati jew min minnhom għandhom jħallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwiżizzjoni li kisret id-drittijiet tagħhom kostituzzjonali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

xiii. Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost fuqhom 'landlord/tenant relationship' u fil-verita' l-aġir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża "Fleri Soler & Camilleri vs. MALTA" deċiża fis-26 ta'

Diċembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs. MALTA" deċiża fit-30 ta' Awissu 2016.

xiv. Illi għad illi l-istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta' tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjeta' in ġenerali u li b'din l-inġerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.

xv. Illi fit-12 ta' Ottubru 2006 ħarġet l-Ordni ta' Derequisition hawn annessa u mmarkata bħala dokument E pero' l-intimata Bugeja baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni.

xvi. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkazjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jigi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs. Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs. Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

xvii. Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xviii. Illi sussegwentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'każ simili għal dak odjern Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs. L-Avukat Ġenerali u Sylvia u Dennis konjuġi Fenech deċiża fit-3 ta' Ottubru 2019 mhux talli iddikjarat li kien hemm leżjoni tal-Artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jitħallas s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab minnu talli laqgħat it-talba tal-istess rikorrenti biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

xix. Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.

xx. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

xxi. Illi l-Awtorita' tad-Djar u l-Avukat tal-Istat in solidum bejniethom għandhom iħallsu d-danni għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-istess Kap. 158 liema danni għandhom jitħallsu mill-ordni ta' rekwiżizzjoni ossija l-25 ta' Jannar 1983 sal-preżentata tar-rikors odjern.

Għaldaqstant, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

(I) Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba c-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 22576/83 maħruġa

taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjoni ta' l-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 45 ġja 26 Triq il-Kulleġġ, ir-Rabat, Malta, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Doris Bugeja (KI 91132M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkanċellaw għall-effetti kollha tal-liġi ir-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġhom.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.

(V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimata l-Awtorita' tad-Djar (*a fol.* 23 *et seq.*) ippreżentata fit-13 ta' Lulju 2021 li taqra hekk:

"Illi jekk l-attur qiegħed jattakka liġijiet li ġew leġislati l-Awtorita' ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u il-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor. Għalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-liġijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita' tad-Djar mhijiex il-leġittimu kontradittur;

Illi ma kien hemm xejn li huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali fil-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni. Għalhekk it-talbiet kif impostati ma jistgħux ireġu u għandhom jiġi miċħuda;

Illi l-attur irid jagħti prova tat-titolu tiegħu, f'mument jgħid li wiret il-post u f'mument ieħor jgħid li ngħatalu b'donazzjoni;

Illi l-aventi kawża tal-attur minn jeddu kien ta l-post b'ċens u għalhekk żgur li għat-tul li dam iċ-ċens ma setax kien hemm leżjoni. Ukoll jekk kif spiċċa ċ-ċens kien hemm protezzjoni ġejja mill-Kap. 158, għal din ma tistax taħti l-Awtorita' tad-Djar;

Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tingħata għad-denunzja jew għad-dikjarazzjoni causa mortis għax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess għall-post. Il-periti maħtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f'dik is-sena u jaraw kemm setgħet apprezzat il-proprjeta' tul iż-żmien. Ma jistax ikun li sid għal skop ta' taxxa jindika valur mod u għal skop ta' kumpens jistenna valur mod ieħor;

Illi jiġi rilevat li jekk sa issa kien hemm leżjoni kostituzzjonali minħabba il-kumpens li l-atturi qed jallegaw li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur ġie korrett bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-saħħa ta' dawn l-emendi jistgħu jadixxu il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tiżdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuħ. Għalhekk it-talba għall-iżgumbrament ma tistax tiġi milqugħha;

Illi f' każ li l-attur akkwista l-fond b'titolu oneruż, u inter vivos, allura ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda leżjoni kostituzzjonali jekk l-attur wiret il-fond għall-anqas sakemm l-istess fond ġie akkwistat minnu b'wirt;

Illi drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni għall-leżjoni ta' drittijet fundamentali ma jistgħux jiġu trasferiti la inter vivos u la causa mortis għaliex dawk huma drittijiet mogħtija personalment lil min ikun issubixxa il-leżjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistgħu jiġu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m'humiex preskrivibbli allura jista' jagħti l-każ li l-Istat jiġi anke imfittex għal-leżjoni per eżempju ta' arresti illegali li ġraw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi jekk l-attur wiret il-fond (jew ħadu b'donazzjoni) allura ma hemm ebda leżjoni li seta' sofra qabel ma wiret (jew irċieva id-donazzjoni) u dan hekk kif jingħad fis-sentenza deċiża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita' tad-Djar et (Rik Nru. 167/2019 GM)****;*

Illi fit-22 ta' Ġunju 2021 Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet hekk fil-kawża ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et. (Rik 116/2019 FDP)****:*

> *"Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.*
>
> *Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta'.*
>
> *Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita' tad-Djar".*

Illi jekk l-attur ma kienx is-sid meta seħħet l-allegata leżjoni kostituzzjonali (jew parti minnha) allura hu ma għandu ebda locus standi f'din il-kawża u għalhekk ir-rikors huwa null;

Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji

ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittieħdet meta ħarġu l-ordnijiet;

Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim ġust tal-gid fil-pajjiż. Il-kostituzzjoni tagħti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjeta' basta jkun hemm proporzjonalita' bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u l-kumpens imħallas;

Illi tant ma hemm ebda leżjoni u ebda piż żejjed li kien qed jinġarr mill-attur li din l-azzjoni nbdiet biss ħafna snin wara li kienet ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni ċioé fil-25 ta' Jannar 1983 – xejn inqas minn 38 sena wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

Illi kien hemm Ordni ta' Derekwiżizzjoni għall-proprjeta' tal-kawża in kwistjoni li nħarġet fit-12 ta' Ottubru tas-sena 2006 u allura ma jista' jkun hemm ebda leżjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx għadha teżisti;

lli dan il-punt ġie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs. Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deċiża 04 ta' Mejju 2021)****. Fil-fatt is-sentenza tgħid hekk:*

> *"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioé tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provduti fil-liġi.*

> *37. Inoltre', l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awwissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.*
>
> *38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorita' tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita' tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakulta' leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita' tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."*

Illi ż-żmien li l-attur jew l-awturi tiegħu ħallew li jgħaddi biex bdew dawn il-proċeduri juri li fil-verita' anke huma ma ħassewx li kien hemm leżjoni għax min iħoss leżjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jaġixxi b'mod tempestiv. Għalhekk dan it-trapass ta' żmien għandu ukoll jimmilita kontra l-attur;

Illi f' każ li tirriżulta leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjeta', li kienet u għadha qed isseħħ, allura il-Qorti għandha tiddeċiedi dwar il-leżjoni u tagħti kumpens għall-leżjoni sofferta sad-data tal-preżentata tal-kawża u tieqaf hemm. Il-leżjoni żgur li issa ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Illi jekk il-fond ikun għadu okkupat bħala residenza a bażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u jew a bażi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid għandu rimedju ieħor li ngħata bl-Att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista' saħansitra jitlob żieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-każ) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta'. Għalhekk kull leżjoni li seta' kien hemm bażata fuq it-tħaddim tal-Kap. 158, Kap. 69 u Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta għal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem issa ġiet sanata bl-emendi li saru f'dawn il-liġijiet tramite l-Att

XXIV tal-2021. Inoltre għal kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistgħu anke jitolbu żgumbrament fi żmien sentejn jekk l-inkwilini jkollhom mezzi kif indikat mil-liġi.

Illi l-attur ma sofra xejn u għalhekk it-talbiet kollha għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attur."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 29 *et seq.*) ippreżentata fis-27 ta' Lulju 2021 li tgħid hekk:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 22576 maħruġa taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjoni tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi jkun tajjeb li fl-ewwel lok li jitniżżlu l-fatti kif esposti fir-rikors promotur:

(a) Il-fond in kwistjoni, u ċioé 45 ġja 26 College Street fir-Rabat, kien mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja mill-aventi-kawża tar-rikorrenti lil ċertu Carmelo Bugeja għall-perjodu mill-25 ta' Ġunju 1971 sal-25 ta' Ġunju 1989. B'hekk Carmelo Bugeja beda jokkupa l-fond b'titolu ta' ċens mill-1971;

(b) Fil-25 ta' Jannar 1983 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 22576 fuq il-fond in kwistjoni b'dan illi l-fond ġie allokat lill-intimata Doris Bugeja (li jirriżulta mir-rikors promotur u mid-dokumenti mehmuża miegħu li mhijiex la mart u lanqas bint l-imsemmi Carmelo Bugeja u allura trid titqies li hija terz għar-relazzjonijiet bejn ir-rikorrenti u Carmelo Bugeja);

(ċ) Minkejja l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni sar arranġament sabiex Doris Bugeja tixtri l-enfitewsi mingħand Carmelo Bugeja biex hi tkun tista' tokkupa l-fond minfloku bit-titolu u bil-kundizzjonijiet ta' dik l-enfitewsi. B'hekk hija bdiet tokkupa l-fond bis-saħħa tal-konċessjoni enfitewtika li r-rikorrenti kien liberament ikkuntratta ferm qabel ma nħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

(d) Il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-25 ta' Ġunju 1989;

(e) Jidher illi minn dakinhar sal-lum Doris Bugeja baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni.

Eċċezzjonijiet:-

1. Illi in vena preliminari, safejn ir-rikorrenti qiegħed jilmenta dwar l-ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 22576, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi skond l-Artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-Avukat tal-Istat jirrapreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorita' tad-Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorita'.

2. Illi fid-dawl ta' dak li qiegħed jiġi allegat fir-rikors promotur ikun xieraq li r-rikorrenti jġib prova ċara tat-titolu tiegħu fuq il-fond 45 ġja 26 Triq il-Kulleġġ, ir-Rabat. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-fond in kwistjoni.

3. Illi barra minn hekk, jingħad li r-rikorrenti ma jistax jattakka f'daqqa l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex l-okkupazzjoni taħt wieħed minn dawn l-artikoli bilfors jeskludi l-applikazzjoni tal-artikolu l-ieħor. Kemm hu hekk, skond l-Artikolu 12A(1)(a), dan l-artikolu jgħodd meta ma jkunx applikabbli l-Artikolu 12. Jiġifieri r-rikorrenti jrid jagħżel liema wieħed minn dawn l-artikoli jridu jattakkaw għaliex inkella l-azzjoni tagħhom taqa' minħabba talbiet kunfliġġenti li ma joqogħdux flimkien.

4. Illi lil hemm minn dan, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta biex tilmenta dwar għemil magħmul taħt il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn il-liġijiet ladarba kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-

Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)".

5. Illi r-rikorrenti lanqas ma jista' jinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sad-data tat-terminu taċ-ċens u jiġifieri sal-25 ta' Ġunju 1989 ir-rikorrenti ma jistax jattakka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa taħt il-Kap. 125 u lanqas ma jista jattakka Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan peress illi sakemm skada ċ-ċens l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni kienet bit-titolu enfitewtiku u regolata bir-relazzjoni kuntrattwali bejn ir-rikorrenti u ċ-ċenswalist bħala tali. B'hekk la l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u lanqas id-dipożizzjoniet tal-Kap. 158 ma sabu xi applikazzjoni matul dak iż-żmien sal-1989. Anzi r-rikorrenti u/jew l-aventi-kawża tiegħu kienu jirċievu kumpens skond kif kuntrattat minnhom stess.

7. Illi, minn tal-anqas sad-data tad-derekwiżizzjoni tal-fond, u ċioé sat-12 ta' Ottubru 2006, ir-rikorrenti ma jistax jattakka l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan peress illi mill-iskadenza taċ-ċens sad-derekwiżizzjoni l-intimata Doris Buġeja kienet tokkupa l-fond bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux għax ingħatat lilha protezzjoni taħt l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Illi f'kull każ, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-

proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' s-sid tal-propjeta', tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi la bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 22576 u lanqas bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni.

Il-miżuri msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka ir-rikorrenti, u ċioé l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni taħt il-Kap. 125 u l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, għalkemm jinkwadraw ruħhom taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu ċertament ma jwasslux għal privazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-promulgazzjoni tal-Kap. 158, liema miżuri jinsabu taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi jekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabu applikazzjoni fil-każ odjern dan kien biss biex l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali u ta' interess ġenerali b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

11. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs. Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali.

Illi l-ħruġ ta' ordnijiet ta' rekwiżizzjoni taħt il-Kap. 125 kif ukoll l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma rispettivament maħsuba sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn u sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom f'kuntratt tal-enfitewsi. Dan sabiex ħadd ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu. Isegwi li dawn il-miżuri ma jistgħux jiġi klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali.

12. Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, jiġi rilevat li kwalunkwe kera imposta bis-saħħa ta' miżuri taħt il-Kap. 125 jew tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinitx kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Tant hu hekk illi anke l-Qorti Ewropea fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v. Malta*** *(App Nru. 47045/06, deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the*

State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable".

Apparti minn hekk, u kif diġa' ingħad, jidher li għallinqas għal xi perjodi l-kera jew ċ-ċens kienet titħallas skond ir-relazzjonijiet kuntrattwali bejn ir-rikorrenti u l-intimata inkwilina u dan irrispettivament u independentament mill-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 22576 u mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk jista' jingħad li kien hemm bilanċ ġust u ekwu mar-rikorrenti wkoll u minħabba li l-konċessjoni enfitewtika mogħtija liberament minnu qabel l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tħalliet titkompla u dan skond it-termini u l-kundizzjonijiet hekk kuntrattati minnu.

13. Illi f'kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma jistax aktar jilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

14. Illi hekk ukoll, dejjem skond l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad li l-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

15. Illi barra minn hekk huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li meta sidien idumu żmien twil sabiex iressqu ilment kostituzzjonali, dan ikun juri li fil-fatt dak l-allegat ksur ma tantx ikun illeda u dejjaq lis-sidien.

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu."

Rat ir-Risposta tal-intimata Doris Bugeja (*a fol.* 37 *et seq.*) ippreżentata fit-12 ta' Awwissu 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi preliminarjament l-intimata teċċepixxi illi hi mhijiex iI-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u l-ilment tar-rikorrenti huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali li ċertament hija ma kkommettietx. L-eċċipjenti dejjem segwiet b'mod skrupluż il-liġijiet viġenti u dejjem ħallset il-kera u ż-żidiet hekk kif dettat mill-indiċi dwar l-għoli tal-ħajja kif proprju huwa stabbilit fil-liġi;

2. Illi, mingħajr preġudizzju, l-eċċipjenti ma tista' qatt tagħti l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali, li hija ma kkommettietx meta aġixxiet skond il-parametri tal-liġi viġenti matul iż-żmien. Għalhekk l-eċċipjenti m'għandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' o meno tal-liġi applikata;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet tagħhom minħabba l-promulgazzjoni min-naħa tal-istat tal-liġijiet viġenti, l-eċċipjenti m'għandhiex issofri direttament minħabba tali leżjonijiet, liema allegata leżjoni hija indipendenti mill-esponenti, stante li hija persuna ta' eta avvanzata ħafna, il-fond in kwistjoni huwa r-residenza ordinarja tagħha u ilu hekk għal aktar minn 35 sena, u l-eċċipjenti m'għandhiex il-mezzi biex ikollha residenza alternattiva. Għalhekk isegwi li l-esponenti m'għandhiex issofri minħabba kwalsiasi rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti, u dan peress li jista' jiġi kkawżat preġudizzju serju lill-istess esponenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti teċċepixxi illi ir-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

*5. Illi r-rikorrenti intavola wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Pulo Joseph vs. Bugeja Doris et**, liema rikors igib in-numru 233/2021 MV1, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. Illi l-fatt li r-rikorrenti intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

7. Illi r-rikorrenti intavola r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ġurnata li intavola l-proċeduri odjerni bla ma stenna l-eżitu tal-kawża quddiem l-istess bord;

8. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia' eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

9. Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

10. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha l-kirja in kwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikat fil-każ odjern;

11. Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta' mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 233/2021 MV1 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

12. Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

13. Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-proprjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

14. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġuni in subizzjoni."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tat-23 ta' Settembru 2021 (*a fol.* 40 *et seq.*), il-Qorti innominat lil Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mill-25 ta' Jannar 1983 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi tindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 49 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat fit-28 ta' Ottubru 2021 u li ġie maħluf fis-17 ta' Frar 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 79 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrent Joseph Pulo fis-17 ta' Ġunju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 87 *et seq.*) ippreżentata mill-intimata Awtorita' tad-Djar fit-2 ta' Awwissu 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 102 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-31 ta' Awwissu 2022.

Rat li l-intimata Doris Bugeja ma ressqet l-ebda Nota ta' Sottomissjonijiet minkejja li ngħatat żmien sabiex tagħmel hekk.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li jirriżultaw fl-atti proċesswali.

Illi mar-Rikors Kostituzzjonali ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **Joseph Pulo** (*a fol.* 7 *et seq.*) fejn jispjega li huwa l-propjetarju tal-fond 45 ġia 26 Triq il-Kulleġġ, Rabat. Jgħid li flimkien ma' ħutu huwa wiret dan il-fond mingħand ommu Giuseppa Pulo li mietet fit-23 ta' Marzu 1991 liema proprjeta' ġiet debitament denuzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Jispjega li l-fond in kwistjoni ġie assenjat lilu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni (Dok. "A" – *a fol.* 9 *et seq.*) tat-23 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Farrugia. Jgħid li l-fond *de quo* ġie rekwiżizzjonat fil-25 ta' Jannar 1983 b'*Requisition Order* 22576/83 (Dok. "B"- *a fol.* 15) u li permezz ta' ittra (Dok. "Ċ" – *a fol.* 16) datata 26 ta' Settembru 1986 l-Awtorita' tad-Djar allokat il-fond lill-intimata Doris Bugeja. Jgħid li oriġinarjament il-fond in kwistjoni kien ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika ta' tmintax (18)-il sena lil Carmelo Bugeja permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Dr. Salvatore Abela u li sussegwentement permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni l-fond ingħata lil Doris Bugeja għaż-żmien li kien fadal mill-istess konċessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt (Dok. "D" – *a fol.* 17 *et seq.*) tat-2 ta' Diċembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri. Jilmenta li peress li l-fond kien rekwiżizzjonat *ai termini* tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 l-intimata Bugeja kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kellha d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'kera doppja. Jgħid li fil-25 ta' Ġunju 1989 l-intimata Bugeja bdiet tħallas kera ta' Lm150 fis-sena u baqgħet tħallas din il-kera sal-24 ta' Ġunju 2004 meta l-kera żdiedet għal Lm224.93ċ u reġgħet żdiedet fil-25 ta' Ġunju 2013 għal €566 fis-sena u baqgħet hekk sa dakinhar li ġie ppreżentat l-affidavit minkejja li *ai termini* ta' Att X tal-2009 il-kera kellha tiżdied kull tliet snin.

Illi, fis-seduta tat-28 ta' April 2022, ġie ppreżentat affidavit ta' **Andrew Xuereb** (Sezzjoni Legali tal-Awtorita' tad-Djar – *a fol.* 68) fejn jgħid li fil-25 ta' Jannar 1983 is-Segretarju tad-Djar ħareġ Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-fond 45 (ġia 26) Triq il-Kulleġġ, Rabat. Jgħid li fl-1 ta' Diċembru 1986 il-fond ġie allokat lil Doris Bugeja. Jgħid ukoll li s-sidien kienu qed jaċċettaw il-kera mingħand Doris Bugeja u li għalhekk inħolqot relazzjoni ta' kirja vera u proprja bejn is-sidien u l-okkupant. Jixhed li fit-12 ta' Ottubru 2006 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fuq il-fond *de quo*. Flimkien mal-affidavit tiegħu x-xhud eżebixxa numru ta' dokumenti in sostenn ta' dak li kien qed jgħid.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- ir-rikorrent Joseph Pulo flimkien ma' ħutu wirtu nofs il-fond bin-numru 45 ġia 26 Triq il-Kulleġġ, ir-Rabat mingħand ommhom li mietet fit-23 ta' Marzu 1991;

- permezz ta' kuntratt (Dok. "A" – *a fol.* 9 *et seq.*) tat-23 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Farruġia r-rikorrent u ħutu ngħataw b'titolu ta' donazzjoni r-rimanenti porzjon mill-fond *de quo* u permezz tal-istess kuntratt il-fond ġie assenjat lir-rikorrent;

- il-fond in kwistjoni kien mogħti b'titolu ta' ċens temporanju lil Carmelo Bugeja għal tmintax (18)-il sena liema terminu kien jibda mill-25 ta' Ġunju 1971;

- fil-25 ta' Jannar 1983 l-Awtorita' tad-Djar ħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni (Dok "AX 1B" - *a fol.* 71) fuq il-fond;

- fl-1 ta' Diċembru 1986 il-fond ġie allokat lil Doris Bugeja (Dok "AX 2" – *a fol.* 72);

- permezz ta' kuntratt (Dok. "D" – *a fol.* 17 *et seq.*) tat-2 ta' Diċembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri, Carmelo Bugeja ttrasferixxa ċ-ċens temporanju lill-intimata Doris Bugeja;

- fit-12 ta' Ottubru 2006 il-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat (Dok. "AX 4A" - *a fol.* 75).

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrent Joseph Pulo jilmenta mill-fatt li minħabba li l-fond ġie rekwiżizzjonat *ai termini* tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet huwa ġie affaċjat b'kirja li ġiet iffissata mill-awtoritajiet governattivi, liema kirja kienet baxxa ħafna u ma kinitx tirrifletti l-valur fuq is-suq tal-proprjeta'. Huwa jilmenta wkoll li minkejja li fis-sena 2006 l-Awtorita' tad-Djar irrevokat l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, l-intimata Doris Bugeja xorta baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni. Huwa jitlob, fost l-oħrajn, li l-Qorti tiddikjara li permezz tal-operat tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll permezz ta' Artikoli 12 u 12 A tal-Kapitolu 158 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta permezz ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jitlob li tiġi terminata l-kirja in kwistjoni oltre rimedji oħra li din il-Qorti jidhrilha xierqa. Jitlob ukoll kumpens għad-danni li sofra. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet imressqa mir-rikorrent.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrent u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

Eċċezzjoni dwar leġittimu kontradittur:

Illi għal xi raġuni jew oħra l-intimati kollha jressqu l-eċċezzjoni li huma ma humiex il-leġittimu kontradittur.

- L-intimata Awtorita' tad-Djar

Illi l-intimata Awtorita tad-Djar tgħid li jekk ir-rikorrent qiegħed jattakka liġijiet li ġew leġislati hija ma tistax taħti għal tali leġislazzjoni u l-leġittimu kontradittur huwa ħaddieħor.

Illi minn qari tat-talbiet hekk kif kontenuti fir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrent Joseph Pulo jirriżulta ċar li dak li qed jiġi kkontestat huwa proprju l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u mhux il-leġislazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk sa fejn din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ għandha twieġeb għal dan l-Awtorita' tad-Djar. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Lulju 2022 fill-kawża fl-ismijiet **Philip Agius et vs. Awtorita' tad-Djar et** (Numru 106/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Li ser jingħad f'dan l-istadju huwa illi tenut kont li r-rikorrent qed jattakka l-ordni ta' rekwizizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorita' tad-Djar ta' lanqas għall-perjodu sa kemm kienet għadha in vigore tali ordni."

Illi għalhekk l-ewwel (1) eċċezzjoni mressqa mill-Awtorita' tad-Djar ser tiġi miċħuda.

- <u>L-intimata Doris Bugeja</u>

Illi l-intimata Doris Bugeja teċċepixxi li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur stante li l-ilment odjern huwa ta' natura kostituzzjonali u li ċertament hija mhux ħatja tiegħu.

Illi l-Qorti ma tistax taqbel mar-raġunament tal-intimata Bugeja minħabba li minkejja li huwa minnu li din hija kawża kostituzzjonali u minkejja li l-imsemmija intimata ma kellhiex sehem fil-leġislazzjoni in kwistjoni, daqstant ieħor it-talbiet imressqa mir-rikorrent jaffetwaw lilha stante li r-rikorrent qed jitlob li tiġi terminata l-kirja. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-21 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 339/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta rriteniet hekk:

> "Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija

leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna;

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd;

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti;

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, xi bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[1] Il-Qorti Kostituzzjonali[2] qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti **u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[3] irriteniet hekk:

> "**Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża**. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri

[1] **Michael Muscat v. Benny Dingli** Prim'Awla 30.11.2006.
[2] **Partit Nazzjonalista et v. Kummissjoni Elettorali et** (29 ta' Mejju 2015).
[3] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et v. AĠ et** (22 ta' Frar 2013).

> kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument **li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt**, u **dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti**"[4].

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[5] Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi."

Illi l-Qorti tagħmel tagħha dak li għadu kemm ġie kwotat u b'hekk isegwi li l-Qorti ser tiċħad l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimata Bugeja.

- <u>L-intimat Avukat tal-Istat</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jilmenta li peress li fil-mertu kemm il-Kapitolu 158 kif ukoll il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għal każ odjern u japplika biss il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta allura huwa ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

---

[4] hawhekk il-Qorti ċċitat lil jikkompeti (App. Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol. LXXXIV.II.42; App. **C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992).

[5] **Evelyn Montebello et vs. Avukat Ġenerali et**, Kost 13/07/2018; **Sam Bradshaw et vs. Avukat Ġenerali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali**, Kost 22/02/2013); **Margaret Psaila v. Avukat Ġenerali** 27.06.2019 Qorti Ċivili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti.

Illi l-argumenti li jirrelataw ma' l-applikabbilita' o meno tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma argumenti fil-mertu li neċessarjament iridu jiġu mistħarrġa wara li tiġi deċiża din l-eċċezzjoni. Stante li r-rikorrent, fost l-oħrajn qed jilmenta li bl-applikazzjoni ta' Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jinkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu, għal dan l-ilment irid iwieġeb l-Avukat tal-Istat. Meħud dan in konsiderazzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt jekk dawn l-artikoli humiex applikabbli fil-każ odjern huwa stħarriġ fil-mertu tal-każ u sabiex għalhekk tali eċċezzjoni tiġi mistħarrġa, l-Avukat tal-Istat huwa neċessarjament il-leġittimu kontradittur. B'hekk l-eċċezzjoni in eżami mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni li r-rikorrent naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji li tagħtih il-liġi</u>:

- <u>L-intimata Doris Bugeja</u>

Illi l-intimata Doris Bugeja tisħaq li r-rikorrent naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji li tagħtih il-liġi. Il-Qorti tinnota li l-intimata msemmija ma ressqet l-ebda argument sabiex issostni tali eċċezzjoni u lanqas indikat x'seta' kien ir-rimedju ordinarju in kwistjoni.

Illi tajjeb jiġi mfakkar li sabiex eċċezzjoni bħal din tkun ta' suċċess jeħtieġ li r-rimedju indikat ikun effettiv. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2019 fil-kawża fl-ismijiet **Mary Lourdes Cilia Scapellato vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 57/2016) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Meta tingħata eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas milli jinqeda bir-rimedji ordinarji u minflok għażel li jmur direttament għal kawża kostituzzjonali, jeħtieġ jintwera illi r-rimedju ordinarju huwa aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat sabiex jindirizza sewwa l-ilment kif mressaq mir-rikorrent. Il-piż ta' din il-prova jistrieħ fuq l-intimat illi jqanqal din l-eċċezzjoni.

Fil-kawża fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios vs. Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003, ingħad hekk:

> "Din il-Qorti żżid tosserva li dak li l-qorti trid tkun sodisfatta minnu hu li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wieħed potenzjalment effettiv – ċioé wieħed li jista', jew seta kieku ġie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur għal dak il-ksur, jew li altrimenti jagħmel tajjeb għal dak il-ksur, per eżempju billi l-att leżiv jiġi dikjarat null għall-finijiet u effetti kollha tal-Liġi b'mod li l-vittma jitqiegħed fl-i*status quo ante*. Kollox jiddependi, kif ingħad, fuq il-fattispeci partikolari tal-każ."

Hija ġurisprudenza stabbilita ormai illi ċitaddin illi jkun qiegħed isofri ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu mhuwiex obbligat ifittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ir-rimedju jkun wieħed ineffettiv. Huma minnu illi l-proċeduri kostituzzjonali huma proċeduri eċċezzjonali, biss dawn m'għandhomx jinbidlu f'dilungar inutli ta' sofferrenza għall-vittma tal-ksur tad-drittijiet fondamentali.

[...]

L-Artikolu 5(3)(a) tal-Kap. 158 jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizzji jekk mhux bil-peremess tal-Bord li Jirregola l-Kera. In oltre, l-Artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 jipprekludi wkoll ir-ripreża tal-fond stante illi jeħtieġ jiġu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti u tassattivi qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' talba għall-iżgumbrament.

Għalhekk, peress illi l-kera hija kontrollata b'liġi, ir-rikorrenti ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejjbu l-pożizzjoni

tagħhom. Anki jekk ir-rikorrenti jippreżentaw talba għall-awment fil-kera, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta kkomparat mal-valur illi jista' jinkiseb fis-suq ħieles. It-titjib fl-ekonomija matul iż-żmien, u t-tkattir ta' aktar ġid f'pajjiżna, mhux rifless fil-liġi msemmija bil-konsegwenza illi għalkemm il-leġislatur ħaseb f'rimedju disponibbli għas-sid, naqas milli jassigura rimedju verament effettiv. Lanqas ma jista' dan ir-rimedju jaħseb għal sodisfazzjon retroattiv."

Illi meħud in konsiderazzjoni dak li ġie kwotat hawn fuq, li din il-Qorti tagħmlu tagħha, u meħud in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li fir-rigward tal-eċċezzjoni in eżami hekk kif imressqa mill-intimata Bugeja ma tressaq l-ebda argument quddiem din il-Qorti u lanqas indikazzjoni ta' x'seta' kien ir-rimedju ordinarju li kien jindirizza l-leżjoni eventwali li setgħet ġiet sofferta mir-rikorrent matul iż-żmien, il-Qorti ser tiċħad din l-eċċezzjoni. Lanqas huwa ta' fejda l-fatt li r-rikorrent fetaħ kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għax dan jista' jindirizza il-lanjanza mill-mument li fih inbidlet il-liġi u ma jistax jindirizza leżjoni tad-dritt fundamentali li diġa' seħħet!

- <u>L-intimata Awtorita' tad-Djar</u>

Illi l-intimata Awtorita' tad-Djar tressaq l-eċċezzjoni li ma ġietx issindikata d-diskrezzjoni tagħha meta nħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Hija teċċepixxi hekk: *"Illi ma kien hemm xejn ħażin fil-ħruġ tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u intant anke hawn ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji għaliex ħadd ma pproċeda biex tiġi sindakata ġudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittieħdet meta ħarġu l-ordnijiet."*

Illi l-Qorti tinnota li tajjeb jiġi ċċarat li dak li qed jiġi kkontestat mhux jekk l-Awtorita' użatx id-diskrezzjoni tagħha b'mod adegwat iżda li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fin-natura tiegħu jikser id-dritt tal-proprjeta' hekk kif sancit mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk ir-rimedju sabiex jikkwalifika taħt din l-eċċezzjoni jrid ikun jorbot mal-impożizzjoni tal-istess Ordni ta' Rekwiżizzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fit-3 ta' Ottubru

2019 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs. L-Avukat Ġeneral et** (Numru 77/2015) fejn din il-Qorti diversament preseduta saħqet is-segwenti:

> "Għalhekk sabiex il-Qorti tiddetermina jekk għandhiex tagħżel li twettaq is-setgħat mogħtijin lilha, ġeneralment għandha tikkunsidra fl-ewwel lok jekk hemmx rimedju alternattiv għall-kawża kostituzzjonali u f'każ affermattiv jekk ir-rimedju alternattiv huwiex wieħed xieraq, effettiv, adegwat u aċċessibbli. Jekk ir-rimedju alternattiv ma jikwalifikax bħala xieraq effettiv, adegwat u aċċessibbli allura l-Qorti b'ġurisdizzjoni speċjali għandha titratta l-kawża li jkollha quddiemha.
>
> Relevanti fir-rigward ta' dina l-eċċezzjoni hija l-osservazzjoni magħmula mill-Qorti Ewropea fil-kaz **Ghigo vs. Malta** fejn tgħid:
>
>> "The Court notes that a requisition order imposes a landlord-tenant relationship on the owner of the property. While this can be seen as creating a quasi-lease agreement between a landlord and a tenant, landlords have little or no influence on the choice of the tenant or the essential elements of such an agreement (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 196). In particular, the owner may seek authorisation for non-compliance with the Director of Social Housing's request to recognise the tenant only if he is able to show "to the satisfaction of the court that serious hardship would be caused to him by complying with that request". The wish to take possession of the building for the owner's use or for the use of any member of his family cannot amount, in itself, to hardship (see section 8(2) and (3) of the Housing Act)".
>
> Illi fil-fehma tal-Qorti s-sid ma kellu ebda vuċi meta nħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni u r-rimedju ordinarju li

kellu ma kien la effettiv u lanqas adekwat biex jissalvagwardja d-drittijiet patrimonjali tiegħu."

Illi applikat dak li ngħad hawn fuq għall-każ odjern, il-Qorti hija tal-fehma li l-argument imqajjem mill-intimata Awtorita' tad-Djar ma huwiex ta' fejda minħabba li r-rimedju msemmi minnha ma huwiex rilevanti għal kawża odjerna. Għalhekk l-eċċezzjoni in eżami hekk kif imressqa milk-intimata Awtorita' tad-Djar ser tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni li r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu</u>:
Illi kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimata Awtorita' tad-Djar iressqu l-eċċezzjoni li r-rikorrent irid jressaq prova tat-titolu tiegħu.

Illi għandu jiġi rilevat li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 102 *et seq.*) l-intimat Avukat tal-Istat jistqarr li wara li ħa konjizzjoni tal-provi mressqa fl-atti jirriżultalu li r-rikorrent fil-fatt ipprova t-titolu tiegħu u b'hekk il-Qorti mhux ser tikkunsidra tali eċċezzjoni hekk kif imressqa mill-intimat imsemmi f'dan ir-rigward. Da parte tagħha, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha, l-intimata Awtorita' tad-Djar ma ssemmi xejn dwar din l-eċċezzjoni tal-prova tat-titolu.

Illi wara li l-Qorti rat l-atti proċesswali tinnota li filwaqt li l-evidenza mressqa dwar il-provenjenza hija kemmxejn limitata, pero' il-Qorti hija sodisfatta dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrent u dan jingħad wara li jittieħed in konsiderazzjoni l-kuntratt (Dok. "A" – *a fol.* 9 *et seq.*) magħmul fit-23 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Farrugia. B'hekk l-eċċezzjoni in eżami hekk kif mressqa mill-intimata Awtorita' tad-Djar ser tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni li r-rikorrent ma kienx is-sid meta seħħet il-leżjoni kostituzzjonali allura r-rikors huwa null minħabba li r-rikorrent ma għandu l-ebda *locus standi* f'din il-kawża</u>:
Illi l-intimata Awtorita' tad-Djar tressaq din l-eċċezzjoni fir-Risposta tagħha. Il-Qorti tinnota li hija kemmxejn perplessa b'din l-eċċezzjoni minħabba li jirrizulta ċar li minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni l-fond *de quo* ittieħed mingħand l-ante-kawża tar-rikorrent fil-25 ta' Jannar 1983 u l-istess ordni tneħħa fit-12 ta'

Ottubru 2006 meta r-rikorrent kien diġa' sar is-sid tal-fond in kwistjoni.

Illi jekk kien hemm leżjoni din seħħet tul dawn is-snin kollha. Jirrizulta b'mod paċifiku li, anke qabel il-kuntratt ta' donazzjoni r-rikorrent kellu, mill-mewt ta' ommu, xi sehem mill-fond in kwistjoni (*a fol.* 13). Pero' il-Qorti hija tal-fehma li m'huwiex ċar jekk huwa wiritx dan il-fond bħala eredi universali jew bħala legatarju u għalhekk din il-Qorti ma tistax tiddetermina jekk huwa libisx in parte ż-żarbun ta' ommu meta ħa l-wirt minn għandha. Li huwa żgur hu li jekk r-rikorrent sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu dan sar minn meta huwa sar sid tal-fond *de quo* u dan kien qabel ma ġie rtirat l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **Philip Agius et vs. Awtorita' tad-Djar et** (Numru 106/2021) li diġa' saret riferenza għaliha aktar 'il fuq, fejn il-Qorti diversament qalet is-segwenti:

> "Pero', għalkemm is-sentenza ċitata mill-awtorita' intimata ma kinitx unika fil-linja ta' ħsieb fir-rigward, illum il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali tmur dijametrikament kontra u tqis illi l-werrieta' ta' vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali bħal ma hu l-każ odjern għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ li jfittxu għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali mhux biss għaż-żmien li huma vittmi diretti tal-leżjoni iżda wkoll għaż-żmien tal-leżjoni meta l-vittma kien l-ante kawża tal-werriet rikorrent fil-kawża. A propositu intqal mill-Qorti Kostituzzjnali fis-sentenza **Nutar Dr. Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:
>
> > "Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress

li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.""

Illi konsegwentement il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent għandu l-*locus standi* neċessarju u għalhekk l-eċċezzjoni in eżami ser tiġi miċħuda.

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz ta' l-ewwel talba r-rikorrent jitlob li l-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa taħt il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-operazzjoni ta' Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwiżizzjoni għadhom jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

- ir-rikorrent irid jagħżel taħt liema mill-artikoli qed iressaq it-talba in kwistjoni minħabba li Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jeskludu lil xulxin;

- il-kera li kien hemm sussegwenti għat-tħassir tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni taqa' taħt ir-reġim modern tal-kera u għalhekk il-kera in kwistjoni ma hijiex protetta bil-konsegwenza li ma hemmx leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent;

- ir-rikorrent ma jistax jinvoka Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fir-rigward ta' Kapitoli 125 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba li dawn kienu fis-seħħ qabel is-sena 1962 u għalhekk huma protetti bl-istess Kostituzzjoni;

- fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dan japplika mit-30 ta' April 1987;

- l-ilment ma jistax jattakka t-terminu sa meta ċ-ċens kien għadu fis-seħħ;

- f'kull każ Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għal każ odjern minħabba li dan japplika għat-teħid forzuż;

- fir-rigward tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla;

- minħabba li l-kera imposta permezz tal-Kapitolu 125 u tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinitx sproporzjonata ġialadarba din kienet imposta f'każijiet fejn jeżisti interess leġittimu;

- illum permezz ta' Artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta s-sid jista' jitlob iż-żieda fil-kera u għalhekk jinżamm bilanċ tajjeb bejn il-jedd tas-sid u l-interess ġenerali.

Illi da parte tagħha l-intimata Awtorita' tad-Djar tressaq is-segwenti eċċezzjonijiet dwar it-talba in eżami:

- ma hemm xejn leżiv fil-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni;

- sakemm kien għadu viġenti l-kuntratt ta' ċens ma setax ikun hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent u wara li spiċċa dan it-terminu kien hemm il-protezzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-Awtorita' ma taħtix;

- ir-rikorrent akkwista l-fond b'titolu oneruż u *inter vivos* u allura ma hemm l-ebda leżjoni;

- l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tara li jkun hemm distribuzzjoni b'mod ekwu tal-ġid fil-pajjiż;

- il-leżjoni ma tkomplitx wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Illi l-intimata Bugeja tressaq is-segwenti eċċezzjonijiet dwar l-ewwel talba tar-rikorrent:

- Att XXIV tal-2021 jagħti rimedju fejn jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda;

- it-talba mressqa mir-rikorrent mhijiex ġustifikata.

<u>Applikabilita' ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

Illi l-Qorti ser tibda billi tistħarreġ l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat fid-dawl tal-ispjegazzjoni mogħtija fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 102 *et seq.*) dwar l-applikabbilita' tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward l-intimat Avukat tal-Istat jibda billi jispjega kif Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għal kirja odjerna u dana b'applikazzjoni ta' Artikolu 44 tal-istess Kapitolu.

Illi dwar l-applikazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-Qorti tagħmel riferenza għal sub-artikolu (2) ta' Artikolu 44 tal-istess Kapitolu 69 li jagħmilha ċara li d-dispożizzjoni ta' dak l-Artikolu ma japplikax għat-tqegħid tan-nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-17 ta' Frar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Xuereb et vs. Vincent Kiomall et** (Numru 156/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "19. Minn din l-osservazzjoni għalhekk jemerġi, li ġaldarba r-relazzjoni maħluqa taħt il-Kap. 125 hija saħansitra pożittivament eskluża milli qatt tista' tikkwalfika bħal kirja *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'każ ta' rekwiżizzjoni. Iżda din il-Qorti ma tistax għalhekk tqis li kif titneħħa r-rekwiżizzjoni tinħoloq kirja fis-sens kif trid id-definizzjoni ta' kirja fis-sens kif irid l-Artikolu 44 tal-Kap. 69 għaliex li kieku kien hekk il-liġi mill-ewwel kienet tqis ir-rekwiżizzjoni bħala kirja imposta fuq is-sid mill-ewwel. Dan qiegħed jingħad minkejja dak li jiddisponi l-

> Artikolu 9(6) tal-Kap. 125. Għalhekk, fid-dawl anke li r-rekwiżizzjoni fiha nnifisha hija relazzjoni *sui generis*, din il-Qorti ma tistax tara li dak li jinħoloq bejn is-sid u l-okkupant wara li toħroġ ordni ta' derekwiżizzjoni takkwista l-libsa legali daqs li kieku kien hemm kirja mill-jum li l-fond ma baqax fil-pussess tas-sid b'effett tar-rekwiżizzjoni."

Illi, in vista ta' dak li għadu kemm ġie kwotat, fuq dan il-punt din il-Qorti taqbel ma' l-interpretazzjoni mogħtija mill-intimat Avukat tal-Istat. L-istess Avukat tal-Istat ikompli li r-relazzjoni li seħħet wara l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet tali li ġiet ikkreata relazzjoni *sui generis* irregolata permezz tal-*Housing Act*. F'dan ir-rigward il-Qorti terġa' tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **Alexander Xuereb et vs. Vincent Kiomall et** li ġiet appena kkwotata fejn ingħad hekk:

> "16. [...] Fis-Sentenza fl-ismijiet **Maġġur Charles Vella -vs- Henry Brincat**, Appell Ċivili deċiż fit-23 ta' Mejju 1969 intqal li b'ordni ta' rekwiżizzjoni *"… jinħoloq rapport bejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja iżda rapport sui generis regolat mill-Housing Act."* (sottolinear ta' din il-Qorti). Di fatti, bis-sentenza tas-16 ta' Lulju 2019 **Joseph Vella Baldacchino pro et -vs- John Falzon pro et**, tal-Prim' Awla Qorti Ċivili per Imħallef Lorraine Schembri Orland, il-konvenuti f'dik il-kawża ġew dikjarati li qegħdin jokkupaw fond mingħajr titolu u l-Qorti ordnat l-iżgumbrament tagħhom wara li tneħħiet rekwiżizzjoni u ma kien sar ebda rikonoxximent mis-sid. (Ara ukoll f'dan is-sens sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet **Janice Baldacchino -vs- Mary Grace Ellul** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2017)."

Illi dan ifisser li sakemm l-intimata Bugeja kienet qed tgħix fil-fond *de quo* bil-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni r-relazzjoni li kienet ikkreata kienet waħda *sui generis*. Illi stante li l-intimata għadha qed tgħix fil-fond in kwistjoni u xtrat iż-żmien li kien fadal fil-konċessjoni enfitewtika għandu jiġi mistħarreġ jekk din il-kirja

hijiex protetta taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif daltronde qed jgħid l-istess rikorrent.

Illi f'dan il-każ huwa paċifiku li l-intimata Doris Bugeja xtrat iż-żmien li kien baqa' mill-enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt (Dok. "D" – *a fol.* 17 *et seq.*) datat 2 ta' Diċembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri. Jirriżulta ukoll li permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ċ-ċenswalist oriġinali ġie ordnat jivvaka l-post. Dan ifisser li dan huwa każ fejn iċ-censwalist li kien qed joqgħod il-fond meta skada ċ-ċens ma kienx l-istess persuna li ħa l-fond b'ċens. In vista ta' dan u tal-fatt li dan huwa ċens li sar qabel is-sena 1979 japplikaw għalih id-disposti ta' Artikolu 12(8) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn analiżi ta' dan is-sub-artikolu jirrizulta ċar li s-sitwazzjoni tal-intimata Bugeja ma tissodisfa l-ebda wieħed mir-rekwiżiti stabbiliti minn dan is-sub-artikolu.

Illi jirrizulta ċar għalhekk li waqt il-perjodu li fih il-fond *de quo* kien qed jiġi okkupat permezz ta' l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma kinitx tapplika l-protezzjoni mogħtija mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement darba li tħassar l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-permanenza tal-intimata Doris Bugeja fil-fond *de quo* kellha tkun regolata bil-liġijiet li kienu preżenti f'dak iż-żmien meta ġie mneħħi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Għalhekk stante li fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 7 *et seq.*) ir-rikorrent Pulo jgħid li għadu qed jirċievi l-kera din hija rikonoxximent taċitu tal-inkwilina u tali rikonoxximent huwa regolat mil-liġijiet li kienu viġenti fiż-żmien li fih ġie revokat l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u għalhekk tali kirja mhux regolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk il-Qorti, filwaqt li tilqa' l-argumenti mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat rigward l-applikabilita' tal-Kapitoli 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ser tiċħad il-parti tat-talba tar-rikorrent sa fejn hija msejsa fuq applikazzjoni ta' Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti żżid tgħid li ma għandhiex għalfejn tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar dawk l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati liema eċċezzjonijiet jorbtu ma' l-argumenti mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat li l-Qorti għadha kemm iddikjarat li kienet ser tilqa'.

Applikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

Illi dwar l-applikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal każ odjern l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li daħal fis-seħħ qabel is-sena 1962. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-31 ta' Awwissu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Mary Azzopardi pro et not et vs. Awtorita' tad-Djar et** (Numru 207/19/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "18. Detto dan, il-Qorti tqis illi l-perjodu relevanti għal din il-kawża beda mill-1987. Dan għaliex l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri peress li l-operazzjoni tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta hija mħarsa mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-liġi ġiet emendata diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma ndikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. Għalhekk l-ilment tal-atturi jista' jiġi eżaminat biss *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement il-Qorti tista' biss tieħu in konsiderazzjoni l-ilment tagħhom b'effett mill-1987".

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkowtat u tagħmlu tagħha u għalhekk, filwaqt li tilqa' limitatament l-eċċezzjoni bin-numru 4 tal-intimat Avukat tal-Istat dwar l-applikazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta sa fejn din hija msejsa fuq il-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta, ser tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent sa fejn hija imsejsa fuq applikazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. B'hekk il-Qorti m'għandhiex għalfejn tistħarreġ eċċezzjoni numru 8 tal-intimat Avukat tal-Istat.

Illi l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ jekk kienx hemm ksur tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Illi l-intimata Awtorita' tad-Djar teċċepixxi li:

- ma kien hemm xejn ħażin fl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

- l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni huwa maħsub sabiex ikun hemm tqassim ġust tal-ġid fil-pajjiż;

- ma jista' ikun hemm l-ebda ksur mid-data ta' meta ġie mħassar l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li:

- l-Gvern igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-użu ġenerali b'dan illi f'dan il-każ l-iStat qed jara li persuni fil-bżonn jingħataw post ta' abitazzjoni;

- il-kera riżultanti mit-tħaddim tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta ma kinitx sproporzjonata minħabba li kien jeżisti interess leġittimu.

Illi minkejja li mill-ġurisprudenza kopjuża jirriżulta li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla f'oqsma fejn l-għan soċjali għandu r-rwol ewlieni, daqstant ieħor l-Istat ma jistax jgħaddi minn fuq id-drittijiet tas-sid sabiex jippromwovi l-aġenda soċjali tiegħu.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti terġa' tagħmel riferenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Azzopardi pro et not et vs. Awtorita' tad-Djar et** (Numru 207/19/1) li diġa' saret riferenza għaliha aktar 'il fuq f'din is-sentenza fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "24. Huwa minnu illi l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa, partikolarment fil-kamp tal-akkomodazzoni soċjali, sabiex jiddetermina x'inhu fl-interess ġenerali u sabiex jiddetermina x'miżuri huma meħtieġa għal protezzjoni ta' nies vulnerabbli. Huwa wkoll minnu illi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali l-kera pagabbli lis-sidien tal-proprjeta' mhux neċessarjament tkun ekwivalenti għal valur lokatizju tal-istess fond fuq is-suq liberu. Dan pero' ma jfissirx illi l-Istat għandu poter illimitat f'dan il-kamp, u lanqas ifisser illi huwa aċċetabbli illi ċ-ċittadin privat jiġi

mgħobbi bil-maġġior parti tal-piż tal-protezzjoni ta' nies vulnerabbli fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali.

25. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Montanaro Gauci and Others v. Malta*** (QEDB, 30/08/2016) fejn intqal illi:

> "Having regard to the meagre amount of rent received by the applicants, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicants, who have been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property (*ibid;* see also, *mutatis mutandis,* in connection with the above-mentioned amendments, *Anthony Aquilina v. Malta,* §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014)."

26. Matul din il-lokazzjoni sfurzata l-atturi ġew imċaħħda minn kumpens xieraq għall-interferenza minnhom sofferta, ikkonsidrat illi l-kera globali perċepibbli skont il-liġi matul it-tnejn u għoxrin sena mertu ta' dawn il-proċeduri kienet tammonta għal ċirka 5% tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu. Minn dan isegwi illi l-ilment tal-atturi a bażi tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa fondat."

Illi minbarra dan fis-sentenza mogħtija fl-24 ta' Jannar 2007 fil-kawża fl-ismijiet **Edwards v. Malta** (Numru 17647/04) proprju dwar Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

"76. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States

necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, *Mellacher and Others*, cited above, § 45).

77. Moreover in situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 223; *Ghigo*, cited above, § 68; *Fleri Soler and Camilleri*, cited above, § 76).

78. In the present case, having regard to the extremely low amount of rent, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than thirty years, as well as to the above-mentioned restrictions of a landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to family P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225, and *Ghigo*, cited above, § 69). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

79. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tapplikah għal każ odjern.

Illi in vista tal-aħħar parti tal-ewwel (1) talba tar-rikorrent jeħtieġ li l-Qorti tistħarreġ jekk is-sitwazzjoni odjerna għadhiex teffettwa d-drittijiet patrimonjali tar-rikorrent.

Illi, a skans ta' ripetizzjoni,, il-Qorti tirreferi għal dak li diġa' qalet fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Kapitoli 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-każ odjern u tapplikah għal din il-parti.

Illi ċċarat dan il-punt il-Qorti hija tal-fehma li ġialadarba l-intimata Awtorita' tad-Djar ħassret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-protezzjoni li kien jagħti l-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta spiċċat miegħu. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-20 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **81 & 82 Limited vs. Stella Borg et** (Numru 1136/2013/2), fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "13. Iżda l-ħlas lill-Awtorita' tad-Djar, jissejjaħ x'jissejjaħ, ma joħloqx relazzjoni ta' kera bejn l-awtorita' u l-persuna li lilha l-fond jiġi allokat, u anqas u anqas ma joħloq kirja li tintiret mis-sid meta titħassar ir-rekwiżizzjoni. Li kien hekk ma kien inkun hemm ebda ħtieġa tas-setgħa mogħtija lill-awtorita' taħt l-Art. 8 tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] li ġġiegħel lis-sid jagħraf lill-kerrej, jekk il-ħlas lill-awtorita' jkun *ipso facto* biżżejjed biex tinħoloq dik il-kirja, kif tippretendi l-appellanti. Barra minn hekk, l-Art. 8(6) tal-Kap. 125 jagħmilha ċara illi kuntratt ta' lokazzjoni jinħoloq biss "minn dakinhar tar-rikonoxximent definittiv", u rajna li fil-każ tal-lum għarfien ma kienx hemm."

Illi mill-irċevuti ppreżentati f'din il-kawża jirrizulta li l-aktar irċevuta riċenti tal-ħlas tal-kera (Dok. "AX 3B" – *a fol.* 74) iġġib id-data tad-19 ta' Ġunju 2006 u ċioé qabel ma spiċċa l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li seħħ fit-12 ta' Ottubru 2006 (Dok. "AX 4A" – *a fol.* 75).

Illi fl-affidavit tiegħu (*a fol. 7 et seq.*), ir-rikorrent Pulo jgħid li l-kera li l-intimata Bugeja qed tħallas għal fond *de quo* jammonta għal €566 fis-sena. Kif diġa' ġie ndikat iktar 'il fuq, fil-fehma tal-Qorti dan jammonta għal rikonoxximent taċitu mir-rikorrent tal-kirja lill-intimata. Iżda dan ir-rikonoxximent seħħ minn meta spiċċa l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni minħabba li qabel il-kirja kienet tiġi riċevuta minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. In vista tal-mument meta spiċċa t-terminu ta' rekwiżizzjoni u in vista li għal kirja odjerna ma japplikawx il-Kapitoli 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kkunsidrat li r-rikorrent baqa' jirċievi l-kera anke wara r-rekwiżizzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li din il-kirja hija regolata bil-liġijiet li kienu viġenti meta l-fond ġie derekwiżizzjonat u għalhekk regolat mil-liġijiet li lliberalizzaw is-suq tal-kera. Dan iġib miegħu l-konsegwenza li r-rikorrent minn jeddu kompla l-kirja b'mod taċitu taħt il-liġijiet il-ġodda tal-kera u għalhekk kwalsiasi leżjoni li seta' sofra spiċċat mal-mument li ġie revokat l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Illi b'hekk isegwi li l-Qorti ser tilqa' in parte l-ewwel (1) talba imressqa mir-rikorrent u għalhekk ser tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 22576/83 maħruġa taħt il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

It-Tieni (2) Talba:

Illi permezz ta' din it-tieni talba r-rikorrenti jitlob li l-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond *de quo* a favur tal-intimata Bugeja tilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u jitlob li l-Qorti tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina l-lokazzjoni relattiva u tikkanċella għall-effetti kollha tal-liġi r-rekwiżizzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li l-Qorti jidhrulha xierqa sabiex jiġi assigurat li r-rikorrent jiġi rrintegrat fil-pussess u godiment sħiħ u reali ta' ħwejjiġu.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li minkejja li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kien jilledi d-dritt tal-proprjeta' tar-rikorrent hekk kif sanċit bl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea daqstant ieħor hija tal-fehma li

l-kirja viġenti ġiet taċitament u volontarjament estiża mir-rikorrent. Fil-fehma tal-Qorti dan ifisser li ġialadarba l-kirja odjerna mhijiex protetta, din ma tiksirx id-dritt tal-proprjeta' hekk kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar it-talba għall-iżgumbrament il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-3 ta' Ottubru 2019 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 77/2015), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Dan il-punt diga' ġie trattat fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**, 27/06/2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk:
>
> > "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li Liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-Liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leziva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs. Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016)."
>
> Reċentement pero' l-każ ta' **Portanier vs. Malta** (Application 55747/16, 27/08/2019) qies li l-Qorti Kostituzzjonali għandha l-jedd li tiddetermina jekk għandux ikun hemm żgumbrament skont iċ-ċirkostanzi li jridu jirriżultaw ċari mill-provi u sabiex ma tibqax tiġi perpetwata leżjoni ċara tad-drittijiet tas-sid".

Illi applikat dak li ġie kkwotat hawn fuq għal każ odjern in vista tal-fatt li l-intimata Doris Bugeja qed tokkupa l-fond b'titolu ta' kera li qed jiġi mġedded taċitament, il-Qorti hija tal-fehma li ma hemmx lok li tordna l-iżgumbrament tagħha iżda din il-kwistjoni

għandha tiġi deċiża mil-Bord li Jirregola l-Kera skont kif ikun il-każ. Stabbilit dan, il-Qorti hija tal-fehma li ma hemm l-ebda rimedju ieħor li hija għandha tagħti u konsegwentement ser tiċħad din it-talba f'dan is-sens.

It-Tielet (3) Talba:

Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrent qed jitlob li l-intimati jew min minnhom jiġu dikjarati li huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini.

Illi l-Qorti tinnota li stante li din il-kawża hija dwar Ordni ta' Rekwiżizzjoni u tali ordni huwa amministrat mill-Awtorita' tad-Djar kull dannu eventwali għandu jinġarr mill-istess Awtorita'. Minn naħa tagħha l-intimata Bugeja ma taħti xejn f'dan ir-rigward stante li hija ma kinitx b'xi mod ħatja ta' xi leġislazzjoni jew tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u għalhekk jgħid tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni jaqa' fil-kompetenza tal-istess Awtorita'.

Illi in vista ta' dak deċiż taħt it-talbiet preċedenti, il-Qorti ser tilqa' limitatament it-tielet (3) talba tar-rikorrent fis-sens illi ser jiġi ddikjarat li hija l-intimata Awtorita' tad-Djar li hija responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni biss.

Ir-Raba' (4) u l-Ħames (5) Talba:

Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet ir-rikorrenti jitlob likwidazzjoni u kundanna ta' kumpens u danni sofferti minnu.

Illi qabel isiru l-konsiderazzjonijiet dwar dawn iż-żewġ talbiet in eżami, il-Qorti tinnota li l-ewwel għandu jiġi determinat minn meta sa meta seħħet il-leżjoni. F'dan ir-rigward, l-intimata Awtorita' tad-Djar teċċepixxi li:

- sakemm kien għadu viġenti l-kuntratt ta' ċens ma setax ikun hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent;

- dawn id-drittijiet ma humiex trasferibbli u huma *extra commercium;*

- jekk r-rikorrent wiret il-fond jew ħadu b'donazzjoni ma hemm l-ebda leżjoni.

Illi minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li ma seta' kien hemm l-ebda leżjoni sa meta kien hemm il-konċessjoni enfitewtika u li fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll dan japplika mit-30 ta' April 1987.

Illi fuq dawn il-punti l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza diġa' kkwotata aktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Mary Azzopardi pro et not et vs. Awtorita' tad-Djar et** (Numru 207/19/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "17. Inoltre, huwa żbaljat l-argument tal-Awtorita' tad-Djar illi l-ilment tal-atturi huwa insostenibbli għaliex l-ordni ta' rekwiżizzjoni in kwistjoni nħarġet qabel ma saru l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat isejjes dan l-argument tiegħu fuq il-fatt illi, skont hu, azzjonijiet dwar drittijiet fondamentali ma jistgħux jiġu trasmessi lil terzi, lanqas bi trasferiment kawża mortis. Dan l-argument pero' huwa rrelevanti f'dan il-każ għaliex il-proprjeta' in kwistjoni għadha suġġetta għal kontroll statali u għalhekk l-effetti tal-ordni ta' protezzjoni huma ta' natura kontinwa, b'mod illi qed jaffetwaw lill-atturi personalment sal-lum il-ġurnata. Barra minn hekk, l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata.[6] Dan il-każ pero' jitratta drittijiet ta' natura

[6] Ara per eżempju: ***Karpylenko v. Ukraine*** (QEDB, 11/02/2016).

patrimonjali u għaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa legalment possibbli għall-atturi illi jressqu ilment ibbażat fuq l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien missierhom ġaladarba huma, bħala l-eredi universali tiegħu, daħlu fiż-żarbun tiegħu."

Illi l-Qorti ma għandha xejn aktar x'iżżid ma' dak li ġie appena kkowtat għajr li tagħmlu tagħha. Illi applikat dak li ngħad għall-każ odjern, il-Qorti tinnota li minkejja li fil-kuntratt (Dok. "A" – *a fol. 9 et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Farrugia jirriżulta li r-rikorrent wiret, flimkien ma' ħutu, minn għand ommu porzjonijiet differenti mill-fond *de quo*, mill-atti proċesswali l-Qorti ma tistax tiddetermina jekk tali wirt kienx bħala eredi universali jew f'forma ta' legat u għalhekk ma tistax tiddetermina jekk ir-rikorrent libisx iż-żarbun ta' ommu u konsegwentement din il-Qorti ma tistax talloka danni sa minn meta nħareġ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-22 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Gialanze' vs. Carmen Mizzi et** (Numru 79/2020/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"23. Il-Qorti tibda billi tosserva li ma jidhirx li l-appellanti fehmu sewwa sew il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti. L-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi dwar jekk il-kawża odjerna setgħatx titkompla minn Erika Gialanze' wara d-donazzjoni li saret fil-mori tal-kawża, u li hija Erika Gialanze' li ser tkun qed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti issa li saret is-sid tal-proprjeta'. Jirriżulta pero' li l-Ewwel Qorti fil-fatt eżaminat jekk l-ilment ta' Maria Gialanze' jistax jitkompla minn Erika Gialanze' u ddeterminat li dan mhuwiex il-każ għaliex id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit kif pruvaw jagħmlu l-appellanti meta Maria Gialanze' trasferiet espressament id-drittijiet litiġjużi tagħha fuq il-proprjeta' lil Erika Gialanze'. Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda

raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze′ saret il-proprjeta′ tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta′ Maria Gialanze′ u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta′ ommha. F′dan il-każ il-proprjeta′ in kwistjoni għaddiet f′idejn Erika Gialanze′ permezz ta′ trasferiment *inter vivos* b′titolu ta′ donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze′ mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta′ kienet Maria Gialanze′. Ksur ta′ drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit *inter vivos*. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze′ tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze′ kienet is-sid tal-proprjeta′ għaliex dawn il-proċeduri kienu diġa′ inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze′ stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita′ li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m′hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze′ tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze′ s-sid tal-proprjeta′ in kwistjoni."

Illi applikat dak li ġie kkowtat għal każ odjern u kkunsidrat li r-rikorrent Pulo seta′ jiddisponi mill-proprjeta′ biss wara li sar sid u ċioé wara t-23 ta′ Ġunju 1994 (id-data tad-donazzjoni), il-Qorti ser tibda l-konteġġi tagħha proprju minn din id-data. In vista ta′ dan din il-Qorti ser tilqa′ l-eċċezzjoni f′dan ir-rigward imressqa mill-intimata Awtorita′ tad-Djar minħabba li f′dan il-każ mill-provi imressqa l-leżjoni sofferta mill-ante-kawża tar-rikorrent ma hijiex trasferibbli għal fuq ir-rikorrenti. Il-Qorti ser tieqaf bil-konteġġi tagħha fit-12 ta′ Ottubru 2006 u ċioé dakinhar li nħareġ l-Ordni ta′ Derekwiżizzjoni.

Illi stabbilit dan il-Qorti tirrileva li skont l-irċevuta tal-kera li hemm imħallsa (Dok. "AX 3B" – *a fol.* 74) datata 19 ta′ Ġunju 2006 il-kera li tħallset kienet Lm75 għal sitt xhur. Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent jgħid li din l-ammont ta′ kera kienet imħallsa sa l-24 ta′ Ġunju 2004

meta żdiedet għal Lm224.93. Dan iżda huwa merut mill-istess irċevuta kkwotata iktar 'il fuq. Ir-rikorrent ikompli li l-ammont in kwistjoni tela għal €566 fil-25 ta' Ġunju 2013. Dawn iċ-ċifri huma kkonfermati fir-Rikors promotur. In vista tad-diskrepanza u kkunsidrat il-bidliet li saru f'Ġunju l-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel żieda saret sena wara l-irċevuta u ċioé fil-25 ta' Ġunju 2007.

Illi dwar il-valur lokatizju tal-fond *de quo* l-intimata Awtorita' tad-Djar tilmenta li meta wieħed jiġi sabiex iqis il-valur tal-fond wieħed għandu jagħti attenzjoni għall-valur fid-denunzja jew il-*causa mortis*. F'dan ir-rigward din il-Qorti tikkunsidra li ma nġiebet l-ebda prova fuq dan il-punt u għalhekk il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimata Awtorita' tad-Djar f'dan ir-rigward.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 49 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet milħuqa mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 11 (*a fol.* 60) tar-rapport (*a fol.* 49 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-23 ta' Ġunju 1994	€263.01
1995	€750
1996	€750
1997	€750
1998	€750
1999	€750
2000	€750
2001	€950
2002	€950
2003	€950
2004	€950
2005	€950
sat-12 ta' Ottubru 2006	€741.78

Total	€10,254.79

Illi minkejja li din il-kawża mhijiex dwar l-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti ma tara xejn ħażin li, sabiex tiddetermina l-*quantum* tad-danni, tapplika t-tagħlim tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
>
> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that

the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, *inter alia*, *Portanier*, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €10,254.79 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €5,742.68 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-23 ta' Ġunju 1994	€183.80
1995	€349.41
1996	€349.41

1997	€349.41
1998	€349.41
1999	€349.41
2000	€349.41
2001	€349.41
2002	€349.41
2003	€349.41
2004	€349.41
2005	€349.41
sat-12 ta' Ottubru 2006	€272.83
Total	**€4,300.14**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €5,742.68 irid jitnaqqas l-ammont ta' €4,300.14 li jħalli bilanċ ta' **€1,442.54**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija iktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia msemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:
>
> > "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi

> kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi għalkemm fit-talbiet tiegħu r-rikorrent ma jsemmix danni non-pekunjarji, huwa jagħmel riferenza għalihom f'kawżali 18 tar-Rikors Kostituzzjonali tiegħu. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li d-danni non-pekunjarji huma personali għall-individwu. Dan ingħad fis-sentenza mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Numru 202/2020/1). Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent ħaqqu jirċevi wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €1,500. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrent kien sprovvist minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizza l-lanjanzi tiegħu waqt li kienet fis-seħħ l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrent għal kumpens u danni kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimata Awtorita' tad-Djar lir-rikorrent tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **<u>€2,942.54</u>** (€1,442.54 + €1,500).

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjoni tal-leġittimu kontradittur imressqa mill-intimati kollha;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimati kollha sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni 22576/83 maħruġa taħt il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Tiċħad it-tieni (2) talba tar-rikorrent;

5. Tilqa' limitatament it-tielet (3) talba tar-rikorrent u tiddikjara illi l-intimata Awtorita' tad-Djar hija responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni biss;

6. Tilqa' r-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrent b'dan illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €1,442.54 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €1,500 u tikkundanna lill-intimata Awtorita' tad-Djar tħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' elfejn, disa' mija u tnejn u erbgħin Euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€2,942.54) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorita' tad-Djar.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur